

## Muss ein Hausverkäufer auf die gekündigte Gebäudeversicherung hinweisen?

**Immobilienkauf:** Der Käufer einer Immobilie kann nicht auf das ungekündigte Bestehen einer Gebäudeversicherung vertrauen, welche nach § 95 VVG auf ihn übergegangen ist. Den Verkäufer trifft grundsätzlich keine Pflicht, den Käufer ungefragt über eine vom Versicherer erklärte Kündigung einer bei Vertragsschluss bestehenden Gebäudeversicherung aufzuklären, die eine Beendigung des Versicherungsverhältnisses nach Übergabe des Kaufgegenstandes bewirkt (OLG Hamm, Beschluss v. 03.12.2018, 22 U 104/18).

**Der Fall:** Mit notariellem Kaufvertrag vom 3. Februar 2017 hat die Käuferin eine Immobilie von den Verkäufern erworben. Diese wurde am 11. April 2017 an die Käuferin übergeben. Bereits am 5. April 2017 hatte der Versicherer die mit den Verkäufern bestehende Wohngebäudeversicherung mit Wirkung zum 10. Mai 2017 gekündigt. Die Verkäufer informierten die Käuferin nicht über die Beendigung der Versicherung. Nachdem das Hausdach aufgrund eines Unwetters am 22. Juni 2017 schwere Schäden in Höhe von mehr als 38.000 Euro erlitt und eine Regulierung des Schadens mangels bestehender Gebäudeversicherung nicht erfolgte, wandte sich die Käuferin mit einer Schadenersatzforderung in gleicher Höhe an die Verkäufer. Die Käuferin vertrat die Auffassung, die Verkäufer hätte sie über die Kündigung des Wohngebäudeversicherers informieren müssen, um ihr die Möglichkeit zu geben, sich selbst um Versicherungsschutz zu kümmern.

### Entscheidung des OLG Hamm:

- Der Verkäufer war nicht verpflichtet, der Käuferin den Eintritt in seine bestehende Gebäudeversicherung gem. § 95 VVG zu ermöglichen. Der Kaufvertrag regelte zwar, dass mit der Übergabe alle Verpflichtungen aus den den Grundbesitz betreffenden Versicherungen auf die Käuferin übergehen sollten. Dass der Verkäufer verpflichtet war, bei Kaufvertragsschluss bestehende Versicherungen über den Zeitpunkt der Übergabe hinaus aufrecht zu erhalten, ergibt sich hieraus nicht.
- Die §§ 95 ff VVG dienen zwar dazu, einen lückenlosen Versicherungsschutz zu gewährleisten, soweit sich der Erwerber der Immobilie zur Fortführung eines ungekündigten Versicherungsverhältnisses entschließt. Ob das Versicherungsverhältnis auch nach dem Zeitpunkt des Eigentumswechsels bzw. der Übergabe hinaus fortbesteht, sei allerdings allein Sache der jeweiligen Vertragspartner. Eine allgemeine Pflicht des Verkäufers, den Versicherungsschutz im Interesse des Erwerbers aufrecht zu erhalten, bestehe nicht.
- Nach Ansicht des OLG war der Verkäufer auch nicht verpflichtet, den Käufer zu informieren, dass nach Übergabe der Immobilie kein Gebäudeversicherungsschutz mehr bestand. Eine allgemeine Erwartungshaltung eines durchschnittlichen Immobilienkäufers, bestehende Versicherungsverhältnisse des Voreigentümers ohne Absprache übernehmen zu können, ist dem Gericht zufolge nicht ersichtlich.

Lesen Sie hier den Beschluss: [https://www.justiz.nrw.de/nrwe/olgs/hamm/j2018/22\\_U\\_104\\_18\\_Beschluss\\_20181203.html](https://www.justiz.nrw.de/nrwe/olgs/hamm/j2018/22_U_104_18_Beschluss_20181203.html)

Ein Beitrag von RAin Alexandra Novak – Kanzlei von Düsterlho, Rothammer & Partner